

# Zmluva o nájme

## č. NZ/JF 2013-03

### Zmluvné strany:

#### 1. Prenajímateľ:

Názov firmy: **PATMOS, s.r.o.**  
Sídlo: Svätoplukova 11, 080 01 Prešov  
Registrácia: Okresný súd Prešov oddiel Sro vložka č.: 11856/P dňa: 14.10.1999  
Štatutárny zástupca: Jaroslav Ferjo  
IČO: 36463302 DIČ: 2021538904  
IČ DPH: SK 2021538904  
Názov banky: Slovenská sporiteľňa, a.s. č. ú.: 0501014523/0900

#### 2. Nájomca:

Názov: Obec Rokycany  
Adresa: Rokycany 45  
IČO: 00327701  
Štatutárny zástupca: starosta obce - Miloš Jaš

uzatvorili v zmysle zákona č. 116/90Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších úprav a podľa §663 a nasl. Občianskeho zákonníka túto zmluvu o nájme:

### I. Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ ako správca nehnuteľnosti na základe Zmluvy o správe nehnuteľnosti č. CZ/Pa 2007 – 2 medzi Cirkevným zborom evanjelickej cirkvi a. v. na Slovensku so sídlom v Prešove a PATMOS, s.r.o., Svätoplukova 11, Prešov - prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory nachádzajúce sa v budove v obci Rokycany, súp. číslo 40, v ktorej sa nachádzajú nebytové priestory o výmere 54 m<sup>2</sup> slúžiace na prevádzku predškolského zariadenia – Materskej školy v obci Rokycany.

### II. Účel a spôsob užívania prenajatých priestorov a vecí

1. Nájomca je oprávnený užívať prenajaté priestory a vecí za účelom zabezpečenia prevádzky Materskej školy spolu so stravovacím zariadením – kuchyňou.
2. Akékoľvek úpravy prenajatých priestorov a vecí môže nájomca vykonať vždy len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
3. Nájomca nesmie prenajaté priestory a vecí alebo ich častí dať bez písomného súhlasu prenajímateľa do podnájmu ďalšej právnickej alebo fyzickej osobe.
4. Nájomca je povinný sprístupniť prenajaté priestory zástupcovi prenajímateľa za účelom vykonania kontroly stavu udržiavania prenajatých priestorov v zmysle platných právnych predpisov.

### III. Doba trvania nájmu

1. Nájom nebytových priestorov sa uzatvára na dobu určitú, v trvaní 10 rokov a to od 1.7.2013
2. Nájomca má prednostné právo na uzatvorenie nájomnej zmluvy resp. predĺženie nájmu, po skončení dojednanej doby nájmu.
3. Uzatvorenie nájomnej zmluvy je podmienené vyrovnaním nedoplatku nájomcu bod V. ods.5 zmluvy o nájme.

### IV. Dohodnuté nájomné, jeho splatnosť a spôsob jeho platenia

1. Nájomca sa zaväzuje pravidelne platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné za nebytové priestory vo výške 1 000 EUR (slovom: jeden tisíc eur) ročne splatnej vždy k 31.12. príslušného kalendárneho roka za podmienok, že počas doby nájmu bude:
  - užívať predmet nájmu výlučne v súlade s dohodnutým účelom nájmu
  - na vlastné náklady zabezpečovať potrebnú údržbu a opravy prenajatých priestorov, vrátane opravy alebo výmeny zariadení tvoriacich vybavenie prenajatých priestorov tak, aby na vlastné náklady zabezpečoval užívania schopnosť prenajatých priestorov na dojednaný účel
  - na vlastné náklady bude zabezpečovať služby súvisiace s nájmom – prevádzkové náklady, ktorými sú najmä: úhrady za elektrickú energiu, plyn, vodu (vodné, stočné, zrážková voda). Dodávku služieb si zabezpečuje nájomca samostatnými zmluvami s dodávateľmi.
  - bude nakladať s predmetom nájmu s náležitou starostlivosťou, dodržiavať pri tom podmienky tejto zmluvy a všeobecne – záväznú právne predpisy vzťahujúce sa na užívanie predmetu nájmu, ďalej podmienky všetkých povolení vzťahujúcich sa na prevádzkovanie činnosti v predmete nájmu tak, aby svojou prevádzkou a užívaním predmetu nájmu nespôsobil prenajímateľovi, ďalším nájomcom v tom istom objekte alebo susediacich nehnuteľnostiach škodu alebo iné neopodstatnené obmedzenia.
  - dodržiavať na vlastné náklady povinnosti obsiahnuté v čl. IX. tejto zmluvy.
2. Pri omeškaní s úhradou na základe faktúry vystavenej prenajímateľom podľa článku IV.1 tejto zmluvy zaplatí nájomca úrok z omeškania vo výške 0,06 % za každý deň až do úplného uhradenia.

### V. Povinnosti nájomcu

1. Nájomca zodpovedá za realizáciu primeraných opatrení na ochranu predmetu nájmu pred vlámaním alebo krádežou. Za týmto účelom je oprávnený zabudovať zabezpečovacie a iné zariadenia, pričom ich zabudovanie alebo výmenu je povinný s prenajímateľom vopred písomne odsúhlasiť tak, aby bola zabezpečená kompatibilita.
2. Nájomca je povinný oznamovať prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potreby všetkých opráv stavebných častí objektu. Nájomca sa zaväzuje poskytovať prenajímateľovi a ďalším osobám potrebnú súčinnosť pri výkone takýchto opráv a zásahov, znášať obmedzenia v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností a za tým účelom umožniť prenajímateľovi, resp. ním poverené osoby, vstup do všetkých častí predmetu nájmu.
3. Oznamovať prenajímateľovi bez zbytočného odkladu vznik každej poistnej udalosti vťahujúcej sa k predmetu nájmu.
4. Informovať prenajímateľa vo veci nákladov a výdavkov, súvisiacich s opravami nad rámec bežnej údržby, a to 1 x ročne k 31.12. kalendárneho roka.
5. Vyrovnať nedoplatok v sume 4.049,60 EUR do konca roka 2014.

### VI. Vyhlásenia prenajímateľa

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že v čase podpísania tejto zmluvy je oprávnený na výlučnú dispozíciu s predmetom nájmu – na uzatvorenie tejto zmluvy a jeho zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená.

2. Prenajímateľ vyhlasuje, že koná prostredníctvom osoby, ktorá má právo v jeho mene ako právnickej osoby uzavrieť nájomnú zmluvu a prenajímateľ preberá všetky záväzky v nej obsiahnuté.
3. Trvá na vzájomnej spolupráci nájomcov v budove č.40, obec Rokycany.

## VII. Ukončenie nájmu

1. Nájom sa končí uplynutím dojednanej doby, pokiaľ sa účastníci nedohodnú na ďalšom predĺžení nájmu písomným dodatkom k tejto zmluve. Pred uplynutím dojednanej doby nájmu môže nájom skončiť iba dohodou zmluvných strán alebo z dôvodov uvedených v § 9 Zák. č. 116/1990 Z. z.
2. Výpoveďou so 6 mesačnou výpovednou lehotou bez udania dôvodu. Výpovedná lehota sa počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci doručenia písomnej výpovede druhej zmluvnej strane
3. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vypratať predmet nájmu a odovzdať ho prenajímateľovi v stave a akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
4. Pri ukončení nájmu vyhotovia zmluvné strany protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu. Nájomca je povinný osobne sa zúčastniť na odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu, resp. k tomuto písomne splnomocniť svojho zástupcu.
5. Predmet nájmu musí byť odovzdaný prázdny, riadne vyčistený, so všetkými kľúčmi a príslušenstvom
6. Pri skončení sa zmluvné strany zaväzujú predmet nájmu skontrolovať v primeranom čase pred skončením nájmu. Zmluvné strany vyhotovia správu o stave predmetu nájmu, ktorá zachytí aktuálny stav predmetu nájmu, dohodu o prípadných opatreniach.

## VIII. Poistenie

1. Nájomca na vlastné náklady uzatvorí a po celú dobu platnosti zmluvy bude udržiavať v platnosti poistné zmluvy, ktoré budú pokrývať najmä nasledovné riziká:
  - a) zodpovednosť poistného za škody vyplývajúce z užívania prenajatých nehnuteľností, ktoré má priamu súvislosť s výkonom činnosti poisteného uvedenej v poistnej zmluve
  - b) zodpovednosť poisteného za škody z prevádzkovej činnosti
  - c) poistenie zásob tovaru (kuchyňa)
2. Prenajímateľ je povinný na vlastné náklady mať uzatvorenú poistnú zmluvu na poistenie nehnuteľnosti – stavieb, na škody spôsobené živelnými pohromami.
3. Nájomca berie na vedomie a uznáva, že akákoľvek poistná zmluva na majetok uzatvorená prenajímateľom sa nebude vzťahovať na majetok nájomcu, bez ohľadu na skutočnosť, či je tento majetok zabudovaný do predmetu nájmu alebo nie.

## IX. Bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci, požiarne ochrana

1. Nájomca je povinný osobitne dodržiavať bezpečnostné, protipožiarne, hygienické, prevádzkové predpisy na úseku hospodárenia s odpadmi a životného prostredia a iné predpisy a zabezpečiť ich dodržiavanie zo strany osôb oprávnené sa so súhlasom nájomcu zdržujúcich v predmete nájmu. Nájomca preberá zodpovednosť za akékoľvek ich porušenie, resp. nedodržiavanie, pričom sa zaväzuje uhradiť sankciu, ktorá mu bude aj z uvedeného dôvodu vyrubená.

2. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti BOZP a PO (bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a požiarnej ochrany), v zmysle ktorých bude zabezpečovať BOZP a PO v celom predmete nájmu a za ne v plnej miere zodpovedať. V prípade, že sa v predmete nájmu nachádza požiarne úniková cesta, nájomca sa zaväzuje dodržiavať a zabezpečiť priechodnosť tejto cesty v súlade s predpismi PO. Vo vzťahu k požiarnej ochrane sa zmluvné strany v súlade s ustanovením § 6 ods. 2 Zák. č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v platnom znení výslovne dohodli, že úlohy ochrany pred požiarom podľa ustanovení tohto zákona zabezpečí v plnej miere nájomca.
3. Nájomca ako prevádzkovateľ predmetu nájmu preberá na seba zodpovednosť a zodpovedá za dodržiavanie všetkých primeraných a potrebných opatrení na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia osôb, ktoré sa počas doby nájmu budú nachádzať v predmete nájmu, ako aj opatrenia na ochranu majetku nachádzajúceho sa v predmete nájmu.

## **X. Postúpenie práv a povinností, podnájom**

1. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, ktorého udelenie je potrebné pre každý prípad osobitne, postúpiť svoje práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy na tretiu osobu. Prenajímateľ si vyhradzuje právo udelenie takéhoto súhlasu odoprieť. Účinnosť prevodu zmluvných práv a povinností voči prenajímateľovi nastáva doručením originálu zmluvy o prevode zmluvných práv a povinností na tretiu osobu prenajímateľovi, o čom prenajímateľ vystaví potvrdenie.
2. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu resp. jeho časť do podnájmu inej osobe bez vopred udeleného písomného súhlasu prenajímateľa. Súhlas prenajímateľa musí byť daný ako súhlas s konkrétnym znením zmluvy o podnájme, ktorú má nájomca v úmysle uzavrieť.
3. V prípade, ak dôjde k zmene vlastníctva predmetu nájmu, vstupuje nadobúdateľ do právneho postavenia prenajímateľa a právne postavenie nájomcu sa nemení. Nadobúdateľ ani nájomca nie sú oprávnení z tohto dôvodu túto zmluvu vypovedať, ani od nej odstúpiť.
4. V prípade záujmu prenajímateľa previesť vlastníctvo k predmetu nájmu na tretiu osobu, je prenajímateľ povinný informovať tretiu osobu (záujemcu) o existencii nájomného vzťahu s nájomcom a zároveň vopred oboznámiť nájomcu so svojim úmyslom predmet nájmu previesť na tretiu osobu. Za týmto účelom je nájomca povinný umožniť zájemcovi prehliadku predmetu nájmu.

## **XI. Oznámenie a doručovanie**

1. Všetky oznámenia doručované podľa tejto zmluvy musia mať písomnú formu a je ich možné doručiť:
  - a) osobne
  - b) doporučené listom
  - c) kuriérskou službou
  - d) faxom, s následným dodatočným doručením podľa pís. a) až c) v lehote 3 dní od odoslania faxu
  - e) e-mailom, s následným dodatočným doručením podľa pís. a) až c) v lehote 3 dní od odoslania e-mailu
2. Doručovanie sa vykonáva na adresu sídla (miesta podnikania) účastníkov uvedenú v záhlaví tejto zmluvy alebo na adresu, ktorú oznámi dotknutá strana v priebehu trvania nájomného vzťahu písomne druhej zmluvnej strane ako záväznú adresu pre doručovanie.

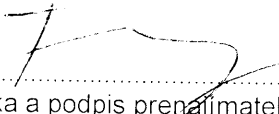
## **XII. Dodatky zmluvy**


1. Táto zmluva predstavuje konečný stav rokovania zmluvných strán ku dňu jej uzavretia a nahrádza všetky predchádzajúce zmluvy a vyhlásenia, ktoré jej predchádzali.
2. Akékoľvek zmeny v obsahu tejto zmluvy sa stávajú záväznými až po uzavretí písomného dodatku k tejto zmluve.

### XIII. Všeobecné a záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva je vyhotovená v 2 rovnopisoch, z ktorých 1 obdrží prenajímateľ a 1 nájomca.
2. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli na základe ich slobodnej vôle, zmluva nebola uzavretá v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

Prešove dňa 28.6.2013

  
.....  
pečiatka a podpis prenajímateľa

  
.....  
pečiatka a podpis nájomcu